gen der mangelnden Bedingung, nicht eintreten, sollte auch rings umher die Krankheit wüthen. Natürlich muß dabei vorausgesetzt werden, daß ein solcher Ort allen Verkehr mit der Umgegend abgebrochen hat, und daß nicht etwa der Bewohner eines dritten, von der Krankheit heimgesuchten Ortes, als Zeuge fungirt; dann müßte wenigstens der Letztere, als verdächtig, von den übrigen abgesondert werden. Vernünftigerweise kann aber das Privilegium nie für den Umfang eines ganzen großen Staates eintreten, wenn erst nur in einem kleinen Theile desselben die Seuche sich gezeigt hat; denn dann kann es nur in diesem und den zunächst gelegenen zur Anwendung kommen.

---

# III.

## Die Bremischen Einrichtungen zur Beförderung des Kredits.

Dargestellt von

Herrn **Dr. Heineken**,

Senator in Bremen.

---

Schon früh zeigte sich in Bremen das Streben nach Vervielfältigung der Verkehrsmittel und Benutzung derselben unter möglichst leichten Formen, woraus sich allmählich ein System der Benutzung des persönlichen und des Realkredits herausgebildet hat, welches auf die Entwickelung des Flors des bremischen Handels von dem ersprießlichsten Einfluß gewesen ist.

Was zuerst den *persönlichen* Kredit betrifft, so erfolgten in Bremen früher wie jetzt die Waarenverkäufe entweder gegen baare Zahlung oder auf Kredit, und wenn letztere Verkaufsweise auch ursprünglich die seltnere gewesen sein und sich erst allmählich in den Vordergrund gedrängt

haben mag, so erlangte sie doch früher kein Uebergewicht, da der Verkäufer sich dadurch nur dem Risiko des Kreditgebens aussetzte, ohne seinen Anspruch auf den Kaufpreis zu etwas Anderm als zum Einziehen desselben zur Verfallzeit benutzen zu können, indem nach der damals geltenden Wechselordnung von 1712 Wechsel von einem Bremer auf einen Bremer gezogen, oder von einem Bremer zu Gunsten eines Bremers ausgestellt, keine Wechselkraft hatten, der Verkäufer also für den Kaufpreis kein negotiables Papier erhalten konnte.

Als aber nach der Befreiung von der französischen Herrschaft sich immer mehr das Bedürfniß geltend machte, auch den innern Handel von unnöthigen Fesseln zu befreien, wurde schon im Jahre 1814 die Beschränkung des Wechselrechts auf auswärtige Wechsel aufgehoben, uud den oben erwähnten bremischen Wechseln, den s. g. Platzwechseln,

vgl. Albers, der eigne und der auf eigne Ordre gestellte Wechsel in Bremen; im Archiv für die civil. Praxis, Bd. 28 Nr. 7,

Wechselrecht eingeräumt, und diese Ausdehnung des Wechselrechts hat sich, aller Unglücksprophezeiungen ungeachtet, als so ersprießlich erwiesen, daß die Platzwechsel jetzt die Basis des gesammten innern Verkehrs bilden, und ohne sie der bremische Handel den jetzigen Aufschwung schwerlich würde haben nehmen können.

Die Folge dieser Ausdehnung des Wechselrechts auf Platzwechsel ist nämlich eine unendliche Vermehrung der Verkehrsmittel und eine große Leichtigkeit bei deren Benutzung gewesen, denn auch hier hat das Bedürfniß und die Sitte entschieden, allmählich hat der Handel auf Kredit dergestalt die Ueberhand gewonnen, daß Verkäufe gegen baares Geld nur noch die Ausnahme bilden, beim Waarenverkehre gewöhnlich nur da noch vorkommen, wo Mißtrauen besondere Vorsichtsmaßregeln erheischt, und dem Verkäufer in der Regel mit Baarzahlung sogar wenig gedient ist.

Zugleich mit jener immer mehr zur Observanz gewordenen Kreditertheilung entstand nämlich die Gewohnheit, daß für den kreditirten Kaufpreis dem Verkäufer Wechsel ausgestellt wurden, welche dieser dann entweder in seinem Portefeuille liegen läßt. oder mittelst Diskontirens sofort wieder benutzt, um sich nach Bedarf baares Geld zu verschaffen, wodurch der Vortheil erreicht ist, daß der Belauf der negotiablen Papiere fast den Belauf der auf Kredit verkauften Waaren erreicht, somit die Waaren, sobald sie verkauft sind, gleichsam ihren Werth in baarem Gelde repräsentiren, wodurch die Verkehrsmittel einen solchen Umfang erreicht haben, daß, wie gesagt, ohne diese Einrichtungen ein so bedeutendes Geschäft, wie Bremen jetzt hat, schwerlich gemacht werden könnte, denn die vorhandene baare Münze würde dazu offenbar nicht ausreichen, zumal dieselbe bei der in Bremen bestehenden Goldwährung immer großen Fluktuationen unterworfen ist.

Dieser Gebrauch des Verkaufs auf Kredit und gegen Wechselziehung geht durch alle Arten des innern Handelsverkehrs; vom kleinsten Cigarrenfabrikanten bis zum größten Importeur wird in der Regel so verkauft, und deßhalb vermag derjenige, welcher Kredit besitzt, sei er Käufer oder Verkäufer, viel bedeutendere Geschäfte, und diese mit weit größerer Leichtigkeit und erheblicherm Nutzen zu machen, als wenn an der bremischen Börse das System der Baarzahlung Geltung hätte.

Ein anderer Vortheil dieses Gebrauchs ist noch der, daß Bremen für seinen innern Verkehr eine Bank nicht vermißt, ja die Zahlungen leichter und minder kostspielig als durch Vermittlung einer Bank geschehen, denn die Ausgleichungen zwischen den verschiedenen Handlungshäusern erfolgen hier regelmäßig durch Vermittlung der Mäkler, welche, sich unter einander verständigend, die in Händen habenden Wechsel der verschiedenen Handlungshäuser, welche, da sie regelmäßig bald Verkäufer, bald Käufer sind, auch theils Kreditoren, theils Debitoren zu sein pflegen, gegen einander

austauschen, und dadurch die weitläufigen, zeitraubenden und oft gefährlichen Hin- und Herzahlungen in baarem Gelde fast ganz vermieden oder doch auf ein geringes Maß reducirt werden, nicht zu gedenken, daß auf diese Weise jeder Zinsverlust wie jedes Lahmliegen von baarem Gelde fast ganz vermieden wird, indem der, welcher baares Geld in Ueberfluß hat, solches sofort mittelst Diskontirens nutzbar machen kann, wie umgekehrt der, welcher seine Platzwechsel begeben will, darauf sofort Geld erhalten kann, falls er nur selbst oder der Aussteller des Wechsels hinlänglichen Kredit besitzt. Ein wesentliches Complement dieser ganzen Einrichtung sind übrigens achtbare, mit Geld und Kredit ausgerüstete Mäkler, woran es in Bremen gottlob noch nie gefehlt hat; denn gerade sie sind die Mittelspersonen zur Herbeiführung der den Verkehr so sehr erleichternden Ausgleichungen.

Uebrigens kann hier nicht unerwähnt bleiben, daß der ganze Geschäftsbetrieb sehr durch die Stattnehmigkeit der Blanko-Indossamente erleichtert wird, die, ursprünglich durch den Gebrauch eingeführt, vor einigen Jahren gesetzliche Sanktion erlangt haben, so daß ein Blanko-Indossament jetzt in Bremen zur vollständigen Legitimation des Wechselinhabers hinreicht, ja man so weit gegangen ist, Wechsel au porteur zuzulassen, ohne daß die eine oder die andere Bestimmung bis jetzt erhebliche Nachtheile herbeigeführt hat.

Auf den ersten Blick sollte man denken, daß ein solches System, zumal bei dem sehr strengen, fast alle Einreden ausschließenden Wechselprocesse, zu großen Unzuträglichkeiten, namentlich zu Wechselreitereien führen müsse; allein wenn diese auch nicht ganz ausgeblieben sind, so wenig wie sie bei Trassirungen auf fremde Plätze durch Gesetze ausgeschlossen werden können, so kommen sie doch verhältnißmäßig wenig vor, jedenfalls hat die Erfahrung gezeigt, daß durchschnittlich die kaufmännischen Debitmassen in Bremen mindestens ebenso gut stehen und wenigstens ebenso viele Procente ausliefern, wie die an andern Plätzen, wo

wirklich oder angeblich baare Zahlung die Regel bildet. Wohl aber wird ein durchgängig ehrenhafter solider Kaufmannsstand und vielleicht auch ein nicht allzu großer Handelsplatz zur Einführung eines solchen Systems erheischt. Ersteres versteht sich von selbst und Letzteres scheint deßhalb nöthig, weil bei einem solchen Kreditsystem allerdings eine größere Personenkenntniß erforderlich ist, als wo Zug um Zug gehandelt wird.

Einführen läßt sich übrigens selbstredend ein solches System von Oben herab nicht, dem Handel muß nur die Möglichkeit und Freiheit gegeben werden, alle Hilfsquellen geschickt benutzen zu können, und dabei muß die Gesetzgebung mit richtigem Takte zu rechter Zeit und zweckmäßig nachhelfen; denn zwingen läßt sich der Handel nicht, vielmehr weiß der umsichtige Kaufmann am besten, was ihm frommt: das hat sich in Bremen bei den Platzwechseln bewährt.

Ein weiteres Mittel zur Vermehrung der Verkehrsmittel bietet in Bremen die zweckmäßige und leichte Benutzung des Real-Kredits dar, wie sich solcher in dem jetzigen Handfestenwesen ausgebildet hat.

Während an den meisten anderen Orten die Uebertragung von Immobilien und die Constituirung von gerichtlichen Hypotheken, sowie deren spätere Umschreibung mit vielen Umständen, Kosten und Unbequemlichkeiten verknüpft ist, hat sich hier durch Verfolgen des historischen Wegs und durch weitere Ausbildung der von den Vorfahren ererbten Institute ein System ausgebildet, welches allem Bedürfnisse entspricht, und vorsichtig angewandt, auch für größere Staaten von wesentlichem Nutzen sein könnte, worüber indessen natürlich nur der Inländer mit Sicherheit zu urtheilen vermag.

Das bremische Hypothekenwesen, so weit es sich auf Immobilien bezieht, hängt innig zusammen mit der Art der Uebertragung der Immobilien selbst, und letztere ist wieder Nichts weiter als eine Ausbildung des altgermanischen In-

stituts der Auflassungen, nur modificirt nach Maßgabe des größern Anwachses der Gemeinde und der dadurch nöthig gewordenen andern Weise, alle Betheiligte von dem Uebergange des Grundeigenthums von einem Besitzer auf den andern in Kenntniß zu setzen. Denn sowie früher die Uebertragung der Grundstücke vor der ganzen Gemeinde erfolgte und nach Jahr und Tag unbesprochenen Besitzes der Besitzer vor allen Ansprüchen sicher war, so erfolgte später die Bekanntmachung der geschehenen Eigenthumsübertragung der Grundstücke von den Kanzeln, dann durch den Druck und durch die öffentlichen Blätter, bis letztere die anderen Publikationsarten ganz verdrängten und der Anschlag an den Kirchenthüren, in der Stadt wenigstens, eine leere Form wurde, wohl nur beibehalten, um den Kirchen ihre daraus fließenden Einkünfte nicht zu entziehen.

Publicität ist aber in Bremen schon von Alters her die Grundbedingung jeder Eigenthums übertragung von Immobilien geblieben, mit wenigen im Gesetze angeführten Ausnahmen, und dieser früher nur für das eigentliche Weichbild geltende Grundsatz ist seit 1834 auf das ganze Gebiet ausgedehnt worden, so daß jetzt keine Uebertragung von Grundstücken mehr Statt finden kann, ohne daß vorher eine Abkündigung durch die öffentlichen Blätter erfolgt, somit das betheiligte Publikum von der vorhabenden Veräußerung in Kenntniß gesetzt worden ist, werde nun ein öffentlicher oder ein Privatverkauf oder eine andere Uebertragungsart, z. B. Schenkung, Uebernahme des Grundstücks durch einen von mehreren Erben u. s. w. beabsichtigt.

Jeder Uebertragung von Grundeigenthum muß also eine öffentliche Bekanntmachung derselben, eine s. g. Abkündigung vorhergehen, welche den dreifachen Zweck hat:

1) allen Denjenigen, welche dem Verkaufe selbst oder doch der Art desselben widersprechen zu können glauben, Gelegenheit zu geben, diesen Widerspruch gehörig geltend zu machen;

2) Alle, welchen dingliche Rechte an dem Grundstücke zustehen oder deren Rechte durch die Veräußerung gefährdet werden könnten, zu veranlassen, ihre Rechte wahrzunehmen;

3) Alle diejenigen, welche Anspruch an den Kaufpreis oder dessen Surrogat machen, zur Geltendmachung ihrer Ansprüche aufzufordern.

Die Nachtheile der Nichtbeachtung dieser Aufforderung und die Art und Weise des Verfahrens ergibt sich aus dem Gesetze selbst, indessen mögen in letzterer Hinsicht noch folgende Erläuterungen hinzugefügt werden.

Für sämmtliche, bei Uebertragung und Verhypothecirung von Grundstücken vorkommende Geschäfte besteht eine eigene Behörde, eine Commission des Obergerichts, an welche sich die Betheiligten zu wenden haben, und von der die weitern Akte und Bekanntmachungen ausgehen. Bei Verkäufen unter der Hand wird in folgender Weise verfahren:

Wer sein Grundstück auf einen Andern übertragen will, reicht der Commission entweder den ganzen abgeschlossenen Vertrag oder einen genügenden Auszug aus demselben ein, und legitimirt sich zugleich als Eigenthümer des zu veräußernden Grundstücks. Der Vertrag oder Auszug befaßt nicht blos die eigentlichen Vertragsbestimmungen, sondern enthält auch eine genaue Beschreibung des ganzen Grundstücks mit allen Gerechtigkeiten und Lasten, da sich, wie schon erwähnt, die dann folgende Provokation auch auf letztere bezieht.

Hinsichtlich der Legitimation des Veräußerers wird nun von der Commission die erforderliche Untersuchung angestellt, ohne ein eigentlich gerichtliches Verfahren; in der Regel genügt es, wenn der Veräußerer nachweist, daß er das Grundstück auf die gesetzliche Weise erworben habe, in Erb- und ähnlichen Fällen aber ist natürlich eine weitere Legitimation durch Production der erforderlichen Bescheinigungen nöthig, wobei es übrigens nicht haarscharf genommen zu

werden braucht, weil das Gesetz keinen förmlichen Beweis, sondern nur eine Bescheinigung verlangt, und durch die folgende öffentliche Provokation Jedem zur Wahrnehmung seiner Rechte Gelegenheit gegeben wird. Wo es daher z. B. bei dem Ableben von Erben in der Fremde, bei Verhältnissen, die in frühere Zeiten hinaufreichen, schwierig ist, öffentliche Akte beizubringen, da begnügt sich die Comission auch mit s. g. Notorietätsakten, d. h. Erklärungen glaubwürdiger Personen vor Notar und Zeugen, oft an Eidesstatt, daß ihnen die Richtigkeit der von dem Veräußerer angegebenen Verhältnisse bekannt sei, und bisher haben sich daraus keine Unzuträglichkeiten ergeben, obgleich solche Akte häufig genug vorkommen, da die früheren Geburts- und Sterberegister nicht immer bei allen Kirchspielen in der besten Ordnung waren, überdies das Geschäftsleben viele Bremer in weite Ferne hinaustreibt, von woher förmliche legale Bescheinigungen nicht einmal zu erlangen sind.

Nachdem so die Legitimation beschafft und die eingereichte Aufgabe als genügend befunden worden, erläßt die Commission die öffentliche Bekanntmachung der beabsichtigten Veräußerung, und zwar, da fast allein Einheimische dabei betheiligt zu sein pflegen, durch das bremische Lokalblatt, die Wöchentlichen Nachrichten. Diese sehr kurze Bekanntmachung enthält eine Provokation an alle Diejenigen, welche der Veräußerung überhaupt oder in der beabsichtigten Art widersprechen zu können glauben, welche die Beschreibung anfechten zu können vermeinen, sei es, daß eine Servitut oder sonstiges onus in dem Vertrage oder in der Beschreibung nicht erwähnt oder daß es unrichtig dem zu veräußernden Grundstücke zugeschrieben worden ist, sowie an Alle, welche Ansprüche an den Kaufpreis machen wollen, binnen 6 Wochen ihre Rechte mittelst Angabe zu Protokoll geltend zu machen, und zwar ist diese 6wöchentliche Frist dergestalt präklusiv, daß die Präklusion mit Ablauf derselben ipso jure, ohne daß es eines Contumacialantrags bedarf, eintritt und nur noch Restitution so lange zulässig ist,

bis der Erwerber wirklicher Eigenthümer geworden ist, denn zu des Letztern Nachtheil kann nie Restitution ertheilt werden.

Jedermann hat nun das Recht, die eingereichte Veräußerungsurkunde oder den Auszug daraus auf der Kanzlei einzusehen, zur Entgegennahme von Widersprüchen, Einwendungen gegen die Beschreibung, oder Angaben von Geld- oder sonstigen Ansprüchen wird ein eigenes Protokoll für jedes Grundstück, das s. g. Angabeprotokoll, angelegt, und darin kurz jede Angabe verzeichnet.

Bei erfolgten Widersprüchen tritt dann zu deren Erledigung das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren ein, bei angegebenen Servituten und ähnlichen Rechten steht es bei dem Veräußerer, deren Erledigung bei den gewöhnlichen Gerichten mittelst Anstellung der Servitutenklagen, Provokationen oder auf sonstige Weise vorab herbeizuführen, widrigenfalls dem Profitenten seine Rechte vorbehalten bleiben, wodurch es denn Sache des Erwerbers wird, sich entweder mit dem Profitenten zu verständigen, oder gegen ihn oder den Veräußerer seine Rechte geltend zu machen, denn in dieser Hinsicht entscheidet die Commission Nichts. Hinsichtlich der Geldansprüche besteht in Bremen die eigenthümliche Einrichtung, daß jeder Gläubiger des Veräußerers, er sei hypothekarischer oder chirographarischer, seine Befriedigung aus dem Kaufpreise, so weit dieser reicht, verlangen kann, sobald er innerhalb der 6 wöchentlichen Frist eine gehörige Angabe zum Angabeprotokolle macht, wodurch dann, wenn mehrere Angaben erfolgt sind, so daß der Kaufpreis zur Befriedigung Aller nicht ausreicht, ein ordentliches Prioritätsverfahren entsteht, nach Analogie des im Konkurse Vorkommenden.

Dem Veräußerer aber wie dem Erwerber steht es frei, den weiteren Verlauf des Veräußerungsverfahrens dadurch zu fördern, daß er für den Belauf der Angaben den erforderlichen Theil des Kaufpreises oder nöthigenfalls diesen ganz deponirt, denn für den Belauf solches depositi wird

das Grundstück von den Angaben frei, pretium tritt in locum rei, und das Eigenthum kann unbeschwert übergehen; bis aber solche Befreiung eingetreten ist, kann der Eigenthumsübergang nicht erfolgen. Uebrigens ist zur Bequemlichkeit der Inhaber gerichtlicher Hypotheken (Handfesten) die Einrichtung getroffen, daß sie jeder Zeit ihre Hypothek eintragen lassen können, was zwar nicht nothwendig ist, aber den Vortheil gewährt, daß sie sich zum Angabeprotokolle nicht anzugeben brauchen; haben sie ihre Handfeste aber weder eintragen lassen, noch sich rite angegeben, so trifft die Präklusion sie so gut wie alle anderen Gläubiger, sie verlieren ihr Recht auf Befriedigung aus dem Kaufpreise wie an dem Grundstücke selbst. Durch Ertheilung von Restitution wird den Säumigen zwar noch geholfen, und wird es mit den Restitutionsgründen nicht sehr genau genommen, allein sie kann nur erfolgen, so lange noch res integra ist, und wird, wie schon bemerkt, nie gegen den Erwerber ertheilt.

Nachdem so das Grundstück von allen Ansprüchen befreit worden ist, erfolgt die Lassung, durch welchen Akt der Erwerber erst Eigenthümer wird, und darüber, daß sie geschehen, erhält er eine Bescheinigung, welcher dann eine Abschrift des beigebrachten Kaufkontrakts oder des Auszugs aus demselben einverleibt wird, unter Hinzufügung der noch vorbehaltenen Servituten. Da nun in dem Vertrage resp. Auszuge eine genaue Beschreibung des Grundstücks mit allen Aktiv- und Passiv-Gerechtsamen enthalten sein muß, so empfängt der Erwerber in der Lassungsbescheinigung nicht blos ein Dokument zum Beweise des von ihm erworbenen Eigenthums, sondern auch eine genaue Uebersicht aller seinem Grundstücke zustehenden Gerechtsame und darauf haftenden Lasten; alle Gerechtsame, die seinem Grundstücke darin zugeschrieben sind, stehen seinem Grundstücke wirklich zu, keine Last dagegen, welche darin nicht erwähnt ist, kann gegen ihn weiter geltend gemacht werden, mit Ausnahme einiger ganz gewöhnlichen und bekannten Lasten und solcher

Servituten, deren Existenz schon der Augenschein ergibt, z. B. ein aufschlagendes Fenster u. dgl. — Auch keine nicht erwähnte Reallast trifft den Erwerber, keine gesetzliche oder vertragsmäßige Hypothek, ja sogar die gerichtlichen und öffentlichen berühren den Erwerber nicht, da er das Eigenthum gar nicht erwerben kann, bis das Grundstück von allen solchen darauf ruhenden Lasten befreit ist, oder doch der Berechtigte in Folge der Präklusion sein Recht verloren hat, wovon die natürliche Folge ist, daß das jüngere Lassungsdokument immer den Ausschlag gibt, in allen Streitigkeiten zwischen zwei Grundbesitzern.

Daß diese Einrichtung viele Vortheile gewährt, leuchtet ein; sie kann aber auch mißbraucht werden, sowohl um den nicht vigilanten Nachbarn unbestrittene Rechte zu entziehen, als um wider besser Wissen Rechte zu erwerben, allein im Ganzen hat die Erfahrnng ergeben, daß die Vortheile weit überwiegend sind. Indessen fragt es sich doch, ob künftig nicht selbst in Bremen und noch mehr in größern Staaten eine Einrichtung zu größerm Schutze Dritter zu treffen sei, z. B. daß in die neue Beschreibung alle Lasten der alten aufgenommen werden müssen, was schon in ältern Zeiten Vorschrift war, und, daß keine neue Gerechtsame ohne *specielle* Benachrichtigung der Betheiligten aufgenommen werden dürfe, wie auch schon jetzt bei öffentlichen Verkäufen eine specielle Ladung der Nachbarn zur Anhörung der Verlesung der Beschreibung erfolgt, eine Einrichtung, welche übrigens wegen der nicht selten vorkommenden Indolenz der Betheiligten weniger Vortheil gewährt, als man erwarten sollte.

In ähnlicher Weise wird bei öffentlichen Verkäufen verfahren, nur daß hier die Behörde eine größere Thätigkeit entwickeln muß, wie das Gesetz ergibt; auch hier wird eine genaue Beschreibung aufgenommen, erfolgt die öffentliche Provokation mit allen ihren Konsequenzen, wie bei Privatverkäufen, auch hier erhält der Käufer am Ende eine ähnliche Bescheinigung nebst Beschreibung, wie bei einem

Verkaufe unter der Hand, und kann alle die Vortheile in Anspruch nehmen, welche dem Besitzer einer Lassung zustehen.

---

Bei der vertragsmäßigen Verpfändung von Immobilien sind jene bei der Uebertragung des ganzen Grundstücks geltenden Grundsätze konsequent durchgeführt, nur daß dabei natürlich keine Vertheilung von Kaufgeldern vorkommen kann.

Auch dabei legitimirt sich der Verpfänder als Eigenthümer des zu verpfändenden Grundstücks, gibt die Summe, für welche er es verpfänden will, auf, ersucht um Provokation aller Betheiligten, die dann öffentlich erfolgt, wobei die Frist zum Widersprechen gleichfalls ipso jure präklusiv ist, nach deren Ablauf dann, falls kein Widerspruch erfolgt, oder doch gerichtlich für unstatthaft erklärt oder durch Cautionsleistung oder auf sonstige Weise erledigt ist, die Ablieferung der Verpfändungsdokumente an den Verpfänder erfolgt, worauf kein anderer Geldanspruch, der nicht in diesem Dokumente erwähnt ist, gegen das Grundstück mehr geltend gemacht werden kann, mit Ausnahme weniger gesetzlich reservirter, ziemlich allgemein vorkommender Lasten, so daß der Gläubiger ganz sicher ist, daß ihm keine sonstigen Ansprüche irgend einer Art künftig vorgehen oder sonst nachtheilig werden könneü.

Drei Eigenthümlichkeiten, aber rein partikularrechtlicher Natur, zeichnen die bremischen gerichtlichen Hypotheken, welche Handfesten genannt werden, vor andern aus, und diese eben machen solche Hypotheken (Handfesten) zu wesentlichen Hebeln des innern Verkehrs. In Bremen nämlich kann

1) ein Grundstück im Voraus für künftige eventuelle Fälle verpfändet werden, ohne daß noch eine Hauptschuld existirt, jedoch nur mittelst Handfesten;

2) die Priorität solcher Hypotheken richtet sich nicht nach deren Alter, sondern lediglich nach der ihr vom Verpfänder im Voraus gegebenen Priorität, und

3) selbst nach Tilgung der Hauptschuld erlischt die Verpfändung, die Handfeste, nicht, sondern kann noch künftig ebenso wie früher vom Eigenthümer benutzt werden.

Dieses hängt so zusammen:

Man denke sich von dem Grundstücke den Charakter der Unbeweglichkeit weg, und nehme an, es sei ein beweglicher Körper. Sowie eine Mobilie einem Gläubiger als Faustpfand gegeben und nach erfolgter Tilgung der Schuld, wofür sie versetzt worden, und nach Zurücknahme derselben später immer wieder zu gleichem Zwecke benutzt werden kann, so läßt sich das Nämliche bewirken, wenn man das bewegliche Dokument über die Verpfändung des nichttransportablen Immobile als den Repräsentanten des Immobile selbst betrachtet, letzteres gleichsam mobiliarisirt, und erlaubt, daß sich der Eigenthümer schon im Voraus, ehe noch eine Schuld, wofür das Grundstück verpfändet werden soll, existirt, solche Dokumente auswirke. Dieses ist in Bremen nicht nur gestattet, sondern der einzige Weg zur vertragsmäßigen Verhypothecirung von Grundstücken. Bei einem Beispiele dürfte dieses deutlicher sich herausstellen.

Cajus hat ein Haus gekauft für 10,000 Thlr., gebraucht entweder gleich Geld zur Bezahlung des Kaufpreises oder glaubt künftig in die Lage kommen zu können, Geld in sein Haus aufnehmen zu müssen; er wendet sich also an die Behörde, erklärt, daß er sein Haus für eine beliebige Summe (denn um den Werth des Grundstücks kümmert sich die Behörde nicht; er mag 1000 Thlr. oder 100,000 Thlr. aufgeben, das hängt lediglich von ihm ab) verpfänden wolle, worauf dann nach beschaffter Legitimation die Behörde diese Absicht des Cajus zur öffentlichen Kunde bringt, und ihm nach Beachtung der übrigen schon erwähn-

ten Formalien ein Dokument über die erfolgte Verpfändung — Handfeste genannt — gibt, deren Besitz den rechtmäßigen Besitzer nicht blos als Inhaber einer gerichtlichen Hypothek legitimirt, sondern auch, wie schon bemerkt, völlig sicher stellt. Diese Handfeste bezieht sich aber lediglich auf die Verpfändung, sie vertritt die Stelle des Immobile, ist bloßes accessorium, welches eine Hauptschuld und eine Verpfändung für dieselbe voraussetzt, damit ein Dritter Rechte daraus herleiten könne. Sowie also z. B. zur giltigen Verpfändung einer Uhr als Faustpfand erheischt wird

a) eine Hauptschuld,

b) das Pfand (die Uhr),

c) eine Verpfändung der Uhr für die Hauptschuld,

so erheischt auch die Verpfändung eines Grundstücks eine Hauptschuld, eine auf das Grundstück gelegte Hypothek (gewilligte Handfeste) und eine Verpfändung der Handfeste für die Hauptschuld, und dabei klebt der Handfeste dergestalt die Natur einer Mobilie an, daß sie ihren Charakter als Vertreterin des Grundstücks nie verliert, sie mag auch noch so oft in die Hand des Schuldners zurückkehren; mit andern Worten: durch Tilgung der Hauptschuld verliert der dermalige Gläubiger zwar jedes Recht an das accessorium, allein dieses accessorium selbst, die Handfeste, erlischt dadurch nicht, kann vielmehr später noch immer vom Eigenthümer zu gleichem Zwecke benutzt werden, ohne daß es der Dazwischenkunft der Behörde bedarf.

Cajus also willigt in dem vorerwähnten Falle gleich nach Erwerbung seines Hauses, oder nach seinem Belieben später, auf dasselbe eine Handfeste von 5000 Thlr., und legt diese ruhig bei sich hin, bis er Geld aufnehmen will auf seinen Real-Kredit. Er leiht 5000 Thlr. an, stellt seinem Gläubiger Sempronius einen gewöhnlichen Schuldschein über das Darlehen von 5000 Thlr. aus und verpfändet ihm dabei die Handfeste, also das Haus. Nach

einiger Zeit trägt er die Schuld ab, nimmt seine Handfeste zurück (die noch immer Repräsentant des Hauses bleibt), verwahrt sie, bis er wieder einmal Geld gebraucht, welches er von Titus aufnimmt, und versetzt für dieses Darlehen dem Titus wieder die nämliche Handfeste, welche schon einmal Sempronius hatte, und so fort, ohne daß dadurch die Handfeste irgendwie afficirt wird. Nimmt er nur 2000 Thlr. auf, so kann er die Handfeste von 5000 Thlr. ohne Gefahr auch für 2000 Thlr. versetzen, denn da aus der Handfeste als einem bloßen accessorium nicht geklagt werden kann, so valedirt sie nur für die 2000 Thlr. der Principalschuld, kann aber später noch immer bei dem nämlichen oder andern Gläubiger bis zu ihrem vollen Belaufe benutzt werden.

Es würde übrigens für den Eigenthümer natürlich sehr unbequem sein, erhielte er nur Ein Dokument über die Verpfändung, also nur Eine Handfeste; er kann daher die Gesammtsumme in so viele Theile theilen lassen, wie ihm beliebt, wenn sich die Summe, worauf jede einzelne Handfeste lautet, nur in 50 theilen läßt, welche Summe aber natürlich durchaus willkührlich ist.

In dem gegebenen Falle also kann Cajus auf sein für 10,000 Thlr. gekauftes Haus z. B. willigen:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 Handfesten, | jede von | 2000 Thlr. | = | 4000 Thlr., | Nr. 1 u. 2, |
| 6 „ | , „ „ | 1000 „ | = | 6000 Thlr., | Nr. 3. 4. 5. 6. 7 u. 8, |
| 2 „ | , „ „ | 500 „ | = | 1000 Thlr., | Nr. 9 u. 10, |
| 2 „ | , „ „ | 250 „ | = | 500 Thlr., | Nr. 11 u. 12, |
| hat also im Ganzen . . . . | | | | 11,500 Thlr., | |

und kann von diesen Handfesten beliebigen Gebrauch machen.

Eine natürliche Folge des Vorstehenden ist, daß die Priorität der einzelnen Handfesten sich nicht nach dem Datum ihres Versatzes, sondern nach der aus der Handfeste selbst sich ergebenden Reihefolge richtet, indem in jeder Handfeste stets angegeben wird, welche Summe gerade dieser Handfeste vorgeht, z. B. N. N. habe nach bereits gewilligten 4000 Thlrn. noch weiter gewilligt 1000 Thlr., daher diese letzte Handfeste immer der von 4000 Thlr. nachsteht, sie mag früher oder später als jene versetzt sein.

Hat folglich in obigem Falle, wo 12 Handfesten gewilligt sind, Cajus versetzt:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| am | 1. Jan. | 1820 | die | Handfesten | Nr. | 1 u. 2, |
| „ | 2. Juli | 1820 | „ | „ | „ | 7 u. 8, |
| „ | 10. Aug. | 1840 | „ | „ | „ | 3. 4 u. 5, |
| „ | 12. Dez. | 1844 | „ | „ | „ | 6 |

u. s. w., das Haus wird verkauft, der Kaufpreis prioritätsmäßig vertheilt, und deckt nicht sämmtliche Handfesten, so erhalten Nr. 3. 4. 5 und 6 ihre Befriedigung vor Nr. 7 und 8, und die folgenden Nummern kommen als nicht versetzt gar nicht in Betracht. Nur in dem einzigen Falle kann ein Aufrücken späterer Handfeste stattfinden, wenn eine oder mehrere der ersten Handfesten gar nicht oder nicht rechtsgiltig versetzt worden sind, denn da dann in Beziehung auf sie kein Pfandgläubiger vorhanden ist, so kommt dieser Umstand natürlich den übrigen Handfestarien zu Gute.

Diese ganze Einrichtung gewährt ungemeinen Vortheil, zumal in einer Handelstadt. — Gewöhnlich willigt ein Eigenthümer gleich bei der Erwerbung seines Grundstücks Handfesten, was späterhin leicht auffallen könnte. So wie er Geld gebraucht, benutzt er die Handfesten ohne irgend eine Controlle, ohne Kosten und Weitläufigkeiten; der Gläubiger mag sich noch so oft ändern, die Handfesten mögen versetzt, wieder eingelöst und wieder versetzt werden, nie ist eine abermalige Willigung (Verhypothecirung des Grund-

stücks) erforderlich, sie gehen wie Mobilien von einer Hand in die andere, und so erscheint das Grundstück selbst gleichsam als eine Mobilie, und genießt der Eigenthümer die nämlichen Vortheile, als besitze er eine bewegliche Sache; er kann jeden Augenblick in einigen Minuten auf sein Grundstück Geld aufnehmen, indem er nur den Schuld- und Versatzschein auszustellen und ihn mit der Handfeste seinem Gläubiger zu behändigen braucht, ja er kann die letzten Gelder zuerst aufnehmen, sich aber die Verfügung über die ersten für etwaige Nothfälle reserviren, ohne irgend Jemanden ins Geheimniß zu ziehen. Denn der Gläubiger sieht gleich aus der Handfeste, welche Summe ihm vorgehen soll; darauf rechnet er, und darf mit Sicherheit Obigem nach darauf rechnen, daß ihm nicht mehr vorgehe, muß aber auch darauf rechnen, daß er erst nach der in seiner Handfeste bemerkten Summe zur Zahlung kommen werde, weil er nicht wissen kann, ob nicht sein Schuldner die frühern Handfesten bereits versetzt habe oder noch versetzen werde, indem auch letztern Falls die frühere Handfeste ihm vorgehen würde.

So ist allen Betheiligten die ganze Sachlage gleich klar, ohne daß dem Gläubiger mehr offenbart zu werden braucht, als zu seiner Sicherheit erforderlich, letzteres aber kann er aus der Handfeste selbst ersehen, und so sind die Handfesten fast ebenso negotiable Papiere wie Wechsel geworden, was natürlich eine ungemeine Vermehrung der Verkehrsmittel veranlaßt hat, zumal diese Verbindung der Oeffentlichkeit mit der erforderlichen Geheimhaltung, der Sicherheit mit großer Beweglichkeit, und die geringe Kostspieligkeit der nur Ein Mal erforderlichen Verhypothecirung selbst die reichsten bremischen Kaufleute nicht abhält, ihre Grundstücke mit Hypotheken (Handfesten) zu beschweren, und auf dieselben wenigstens die ersten Gelder anzuleihen, da sie diese für sehr billige Zinsen erhalten, mit dem Gelde aber in ihrem Geschäfte oder durch bloßes Diskontiren oder sonstige Unternehmungen weit erheblichere Vortheile erzielen

können. Auf diese Weise sind in Bremen Grundstücke wie Waarenlager keine todte Kapitalien, sondern die Stellvertreter des baaren Geldes.

Endlich muß hier noch eines, seit 1834 eingeführten Instituts, welches sich völlig bewährt hat, erwähnt werden.

Kein Grundstück kann nämlich, wie bemerkt, übertragen werden, bevor nicht alle darauf haftenden Ansprüche getilgt sind, aus welchem Grunde, und da sonst Kollisionen mit Gläubigern des Erwerbers nicht zu vermeiden wären, auch dem vorbehaltenen Eigenthume, wie es gemeinrechtlich sich ausgebildet hat, die gewöhnliche Wirkung versagt werden mußte. Insofern also das reservatum dominium dauernde Sicherheit gewähren soll, wurde es gesetzlich abgeschafft. — Allein nicht jeder Käufer eines Grundstücks kann den Kaufpreis gleich baar bezahlen, dem Verkäufer wäre oft auch nicht einmal mit der Auszahlung gedient, vielmehr benutzt die Mehrzahl der Käufer meistens zum Theil fremde Gelder zum Ankaufe, denen aber die Käufer keine Realsicherheit zu geben vermöchten, wenn der Grundsatz, „daß beim Erwerbe von Grundstücken dieselben von allen Ansprüchen frei sein müssen", streng durchgeführt wäre. Hier half man sich durch eine in der Erfahrung bewährte Fiktion: man erlaubte nämlich den Vorbehalt des Eigenthums noch für einige Zeit, 6 Monate, legte demselben aber nicht die gewöhnliche Wirkung bei, sondern fingirte, daß für die Summe, für welche das Eigenthum vorbehalten worden, das Grundstück mit Handfesten behaftet sei, dergestalt, als habe der Erwerber sie vorläufig gewilligt. Z. B. A verkauft sein Haus für 10,000 Thlr. an B, will das Geld im Hause stehen lassen, und behält sich daher sein Eigenthum vor; dann wird es so angesehen, als habe B das Haus mit 10,000 Thlr. Handfesten beschwert, und habe diese Handfesten dem A zur Sicherheit für den Kaufpreis versetzt. Mit dieser Beschwerung kann die Lassung erfolgen, dadurch wird B in den Stand gesetzt, wirkliche Handfesten zu willigen, dieses

thut er, die öffentliche Provokation erfolgt, Alles wird so weit vorbereitet, daß nur noch die Auslieferung der wirklichen Handfesten zu erfolgen braucht; nun gibt A sein vorbehaltenes Eigenthum auf und erhält dagegen die 10,000 Thlr. Handfesten nebst Schuld- und Versatzschein ausgeliefert, und so sind beide Zwecke erreicht.

Indessen läßt nicht immer der Verkäufer den Kaufpreis stehen, vielmehr thun dieses oft die früheren handfestarischen Gläubiger, oft geben auch ganz Fremde gegen auf das Grundstück zu willigende Handfesten dem Käufer das Geld zur Bezahlung des Kaufpreises, und um diesen gleich handfestarische Sicherheit verschaffen zu können, ist das vorbehaltene Eigenthum in beliebigen Summen cessibel gemacht worden, so daß der Verkäufer es sowohl seinem eignen handfestarischen Gläubiger als einem Dritten cediren und damit sein handfestarisches Recht ganz oder theilweise auf diesen übertragen kann, ja um allen Chikanen des Verkäufers vorzubeugen, ist sogar der Behörde gestattet, unter gewissen Umständen die Cession an den Dritten vorzunehmen, wovon, da pretium in locum rei tritt, der Verkäufer keinen Schaden haben kann, und der Käufer gleichfalls nicht, weil für den Betrag des depositi das Grundstück frei wird.

Um auch hier ein Beispiel anzuführen, möge Folgendes dienen:

| | | |
|---|---|---|
| A verkauft dem B sein Haus für . . . | | 10,000 Thlr. |
| es war schon mit Handfesten beschwert ad . . . . . . . | 5000 Thlr. | |
| wovon dem C eine von 2000 Thlr. und dem D eine von 3000 Thlr. versetzt war; C will das Geld stehen lassen, D ausbezahlt haben, und diese 3000 Thlr. für D will E | | |
| Uebertrag . . | 5000 Thlr. | 10,000 Thlr. |

| | | |
|---|---|---|
| Uebertrag . . | 5000 Thlr. | 10,000 Thlr. |
| gegen Handfesten nach 2000 Thlr. hergeben. | | |
| A, der Verkäufer, läßt . . | 2000 Thlr. | |
| gegen Handfeste nach 5000 Thlr. stehen, den Rest . . | 3000 „ | |
| gibt F her. | | |
| | | 10,000 Thlr. |

Nun cedirt A von seinem vorbehaltenen Eigenthume

| | | |
|---|---|---|
| dem C . . . . . . . . . . | 2000 Thlr. | |
| dem E nach 2000 Thlr. . | 3000 „ | |
| welcher dagegen die 3000 Thlr. für D deponirt, | | |
| A selbst behält nach 5000 Thlr. . . . . . . . . . . | 2000 „ | |
| und cedirt wieder dem F nach 7000 Thlr. . . | 3000 „ | |
| | | 10,000 Thlr. |

C, E, A und F haben ein vorläufiges handfestarisches Recht nach der vorher beliebten Reihenfolge, welches später gegen wirkliche Handfesten vertauscht wird, und D erhält seine 3000 Thlr. e deposito, wodurch die ganze Sache erledigt ist.

Durch Vermittelung der Notare hat sich die Sache in der Praxis noch einfacher gestaltet, dieses hier zu detailliren dürfte indessen zu weit führen, denn der Zweck dieser Zeilen war nur, ein möglichst anschauliches Bild des bremischen Hypothekenwesens zu geben; die weiteren Details ergeben sich aus dem Gesetze selbst, der Erbe- und Handfesten-Ordnung vom 19. Dezbr. 1833.